



Гарант-Инвест

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ

Ноябрь 2017

Москва

О КОМПАНИИ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (далее «Компания») – российский девелопер, владеющий и управляющий современными высококлассными торговыми и многофункциональными центрами в Москве.

- Стабильная деятельность с 2003 года;
- Все торговые центры построены самостоятельно и имеют premium location;
- Устойчивый денежный поток;
- Постоянный рост;
- Полный цикл операций с недвижимостью: от девелопмента до управления;
- Фокус на наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка коммерческой недвижимости России – торговой недвижимости;
- Минимальный уровень вакантности;
- Арендные ставки и отраслевые показатели выше среднего по рынку;
- Безупречная кредитная история и деловая репутация.

6 торговых центров

GVA 108 500 м² и GLA 63 600 м²

95% торговых площадей и 5% офисных площадей

400 арендаторов

(ведущих зарубежных и российских брендов)

35 000 000 посетителей в год

Рост активов в 17 раз за 15 лет

100% рост выручки за 4 года

Уникальный опыт модернизации и реновации действующих объектов без закрытия их для посетителей.

ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ



ТК «Галерея Аэропорт»
м. Аэропорт
Общая площадь – 12 000 кв. м.
Открыт в мае 2003 г.



ТРК «Москворечье»
м. Каширская
Общая площадь – 30 000 кв. м
Открыт в марте 2014 г.



ТЦ «Ритейл Парк»
м. Варшавская
Общая площадь – 47 000 кв. м.
Открыт в декабре 2005 г.



ТДК «Тульский»
м. Тульская
Общая площадь – 13 300 кв. м.
Открыт в ноябре 2008 г.



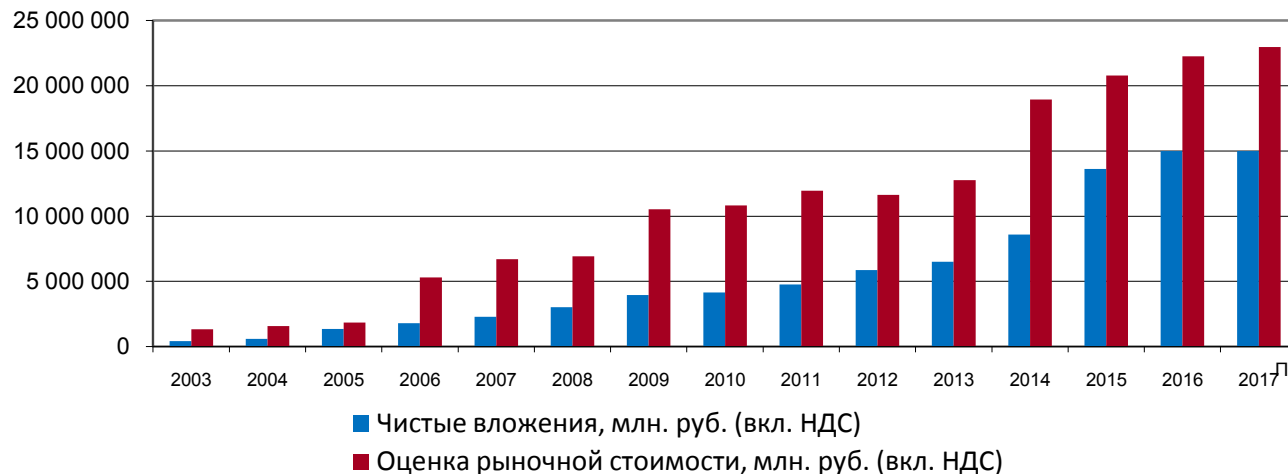
ТК «Коломенский»
м. Коломенская
Общая площадь – 3 200 кв.м.
Открыт в мае 2006 г.



ТРК «Пражский Град»
м. Пражская
Общая площадь – 3 000 кв.м.
Открыт в июне 2007 г.

ПОРТФЕЛЬ АКТИВОВ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

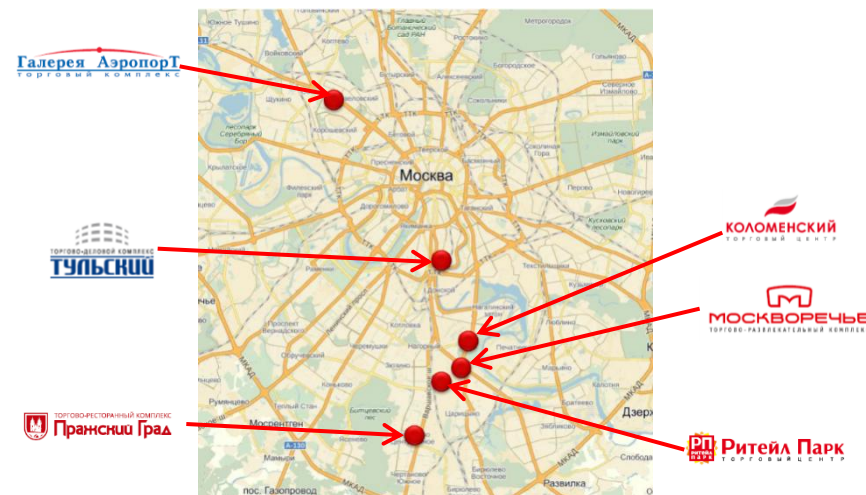
Развитие портфеля недвижимости АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"



Стоимость активов

ОБЪЕКТ	GVA,	GLA,	Оценка*
	M2	M2	
ТК "ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ"	12 000	7 400	5 495
ТРК "МОСКВОРЕЧЬЕ"	30 000	17 300	5 357
ТЦ "РИТЕЙЛ ПАРК"	47 000	26 100	3 985
ТДК "ТУЛЬСКИЙ"	13 300	8 500	3 095
ТК "КОЛОМЕНСКИЙ"	3 200	2 100	957
ТРК "ПРАЖСКИЙ ГРАД"	3 000	2 200	571
ИТОГО	108 500	63 600	19 460

География активов



* Оценка объектов подготовлена ведущими международными компаниями Jones Jang LaSalle и Knight Frank, оценка указана без НДС

ОСНОВНЫЕ АРЕНДАТОРЫ



Наиболее
долгосрочные договора

 30 лет

 24 года

 15 лет

 15 лет

 10 лет

 10 лет

 8 лет

 8 лет

МИССИЯ И СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

- **Миссия** – обеспечение нового качества шоппинга, развлечений, питания и досуга.
Мы стремимся превратить наши торговые центры в места не только для позитивного покупательского опыта, но и центры социальной жизни жителей районов города.

- **Стратегические цели:**
 - Создание торговых и многофункциональных центров, ориентированных на лучшие зарубежные стандарты;
 - Достижение устойчивых, взаимовыгодных отношений с клиентами-арендаторами.
 - Закрепление статуса Компании привлекательной для первоклассных международных и российских ритейлеров;
 - Обеспечение долгосрочного роста стоимости бизнеса и увеличения дохода.

География инвестиций Компании – Москва и Московская область: регионы с самым динамичным развитием ритейла и потребительской моделью поведения жителей.

В своей стратегии Компания придерживается принципов консервативности, долгосрочности и прозрачности.

ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Экспертиза и уникальный опыт

- Весь цикл операций (девелопмент, приобретение, реконцепция, владение и управление объектами недвижимости) in-house;
- Уникальный опыт модернизации и реновации действующих объектов без их закрытия для посетителей.

Объекты

- Premium location: расположение в непосредственной близости к станциям метрополитена в Москве и в наиболее населенных районах города с развитой транспортной инфраструктурой;
- Минимальный уровень вакантности. Арендные ставки и отраслевые показатели выше среднего по рынку.
- Долгосрочные отношения с арендаторами. Основные арендаторы - сетевые ритейлеры (не менее 50% в каждом ТЦ).

Финансовая стабильность

- Постоянно растущий стабильный арендный доход;
- Активы, гарантирующие максимальную защиту капитала и его рост в среднесрочной и долгосрочной перспективе;
- Максимальная эффективность, действенный контроль за затратами;
- Безупречная кредитная история.

Экономические предпосылки

- Оживление потребительского сектора;
- Потребность покупателей и ритейлеров в качественных объектах коммерческой недвижимости;
- Снижение строительства торговых центров.

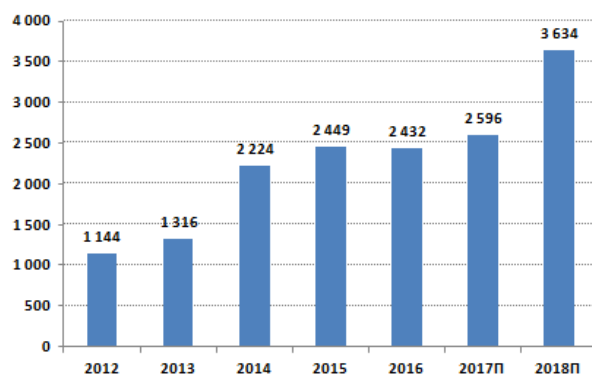
Мы знаем в деталях все стороны бизнеса коммерческой недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

По данным отчетности по МСФО, без НДС.

млн. руб.	2015	2016	6м 2017
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	2 449	2 432	1 242
Валовая операционная прибыль до переоценки	840	987	697
Валовая операционная прибыль после переоценки	303	2 023	1 275
Чистая прибыль с учетом переоценки	-2 986	2 373	473

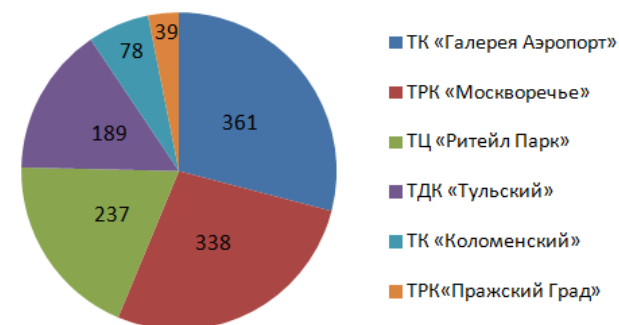
Консолидированная выручка, млн. руб.



CAGR (Compound Annual Growth Rate) — среднегодовой темп роста по выручке за период 2012-2017 гг. составил 20%.

Наименование объекта	Выручка 6м 2017, млн. руб.	Выручка 6м 2017, %
ТК «Галерея Аэропорт»	361	29,1%
ТРК «Москворечье»	338	27,2%
ТЦ «Ритейл Парк»	237	19,1%
ТДК «Тульский»	189	15,2%
ТК «Коломенский»	78	6,3%
ТРК «Пражский Град»	39	3,1%
Итого сумма арендного дохода	1 242	100,0%

Выручка за 6м 2017 года по торговым центрам, млн. руб.



*Прогноз на 2018 год по увеличению выручки представлен с учетом реализации инвестиционной программы.

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Показатель, млн. руб.	на 31.12.16	на 30.06.17
Кредиты	12 105	12 635
Займы	343	131
Облигационные займы	0	1 000
Общий долг	12 448	13 766
Минус денежные средства и их эквиваленты	44	123
Чистый долг	12 404	13 643

- Безупречная работа на протяжении многих лет с крупнейшими российскими и зарубежными банками.
- Все кредиты заключены на длительный срок (7-10 лет) и имеют небольшую сумму погашения в 2017-2019 гг.
- Среди кредиторов компании – крупнейшие российские и международные банки: Сбербанк, ВТБ, Российский Капитал, Риетуму Банка (Латвия).
- Сбалансированный кредитный портфель: задолженность в долларах США составит 22% от размера кредитного портфеля, в российских рублях – 78%.

Структура долга на 30.06.2017, млн. руб.

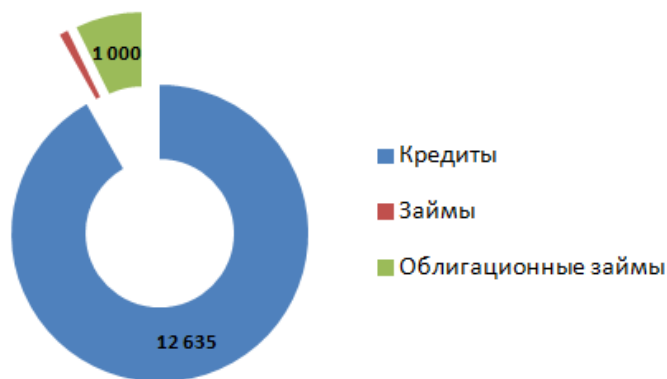
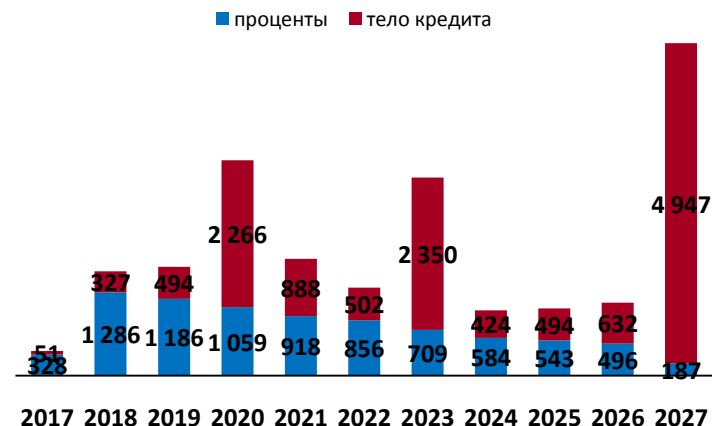


График погашения основного долга и процентов по кредитам в 2017-2027гг., млн. руб. (по состоянию на 30.06.2017)



ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА: ОСНОВНЫЕ ПРИОРИТЕТЫ

По текущему портфелю активов:

- Сохранение портфеля.
- Увеличение выручки в среднем, минимум, на 7% в год: за счет повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации, снижения вакантных площадей до 1,5 – 2% в 2017 году, и до 0,5% в 2018 году.

По новым активам:

- Приобретение портфеля недвижимости суммарной площадью 100 000 кв. м., в том числе действующие торговые центры – 70 000 кв. м., создание сети районных торговых центров (СРТЦ) и приобретение объектов street-retail – 30 000 кв. м.
- Проведение реновации приобретаемых активов в течение 3-4 месяцев, с последующим повышением ставок аренды минимум на 30% за счет более эффективного управления и повышения инвестиционного качества активов.
- Приобретение, реновация и реконцепция активов на срок 2,5-3 года с последующей продажей, в том числе в фонд недвижимости или рефинансирование.
- IRR при продаже – 30-35% (с учетом upside по реновации), по строящимся – не менее 35%.

Цель: Инвестиции в объекты, недооцененные рынком, обладающие скрытым потенциалом, upside по которым мы сделаем «своими руками», за счет реновации или реконцепции, изменения конфигурации площадей, создания оптимального пула арендаторов и более эффективного управления.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА: СВОД И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ

- Объем приобретаемой недвижимости – 100 000 кв.м.
- Объем инвестиций – 13 492 млн. руб., в т.ч.:
 - 2017 год – 2 347 млн. руб.
 - 2018 год – 11 145 млн. руб.
- Источники финансирования, млн. руб.:

	4кв 2017	2018	Итого
Облигационный займ	1 500	2 200	3 700
Банковское кредитование	1 193	8 599	9 792
Итого	2 693	10 799	13 492

- Динамика долгового портфеля группы при реализации программы, млн. руб.

	2017	2018	2019	2020	2021*	
Входящий остаток (для 2017 - на 30.09.2017)	14 065	16 710	27 296	25 481	22 610	
Банковское кредитование	1 193	-	-	-	-	
3-ий выпуск облигаций	1 500	-	-	-	-	
Дополнительные выпуски облигаций	-	2 200	-	-	-	
Дополнительное банковское кредитование	-	8 596	-	-	-	
Погашение облигаций	-	-	-	1 300	-	1 500
Обслуживание долга и возврат кредитов	-	48	-	210	-	516
Исходящий остаток	16 710	27 296	25 481	22 610	11 416	

* - По завершению инвестиционной программы возвращаются все привлеченные на нее средства.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА: ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

Динамика показателей компании в целом при реализации данной программы:

	2016*	2017	2018	2019	2020	2021
Выручка	2 432	2 596	3 634	5 115	5 578	5 743
Ключевые активы (органический рост)	2 432	2 579	2 731	2 872	3 112	3 297
СРТЦ	-	11	492	864	928	993
Новые ТЦ	-	6	411	1 379	1 538	1 453
ЕБИТДА	1 788	1 976	2 729	3 873	4 270	4 452
Ключевые активы (органический рост)	1 788	1 964	2 102	2 230	2 454	2 625
СРТЦ	-	8	362	645	693	741
Новые ТЦ	-	4	265	998	1 123	1 085
Рентабельность по ЕБИТДА	74%	76%	75%	76%	77%	78%
Ключевые активы (органический рост)	74%	76%	77%	78%	79%	80%
СРТЦ	-	72%	74%	75%	75%	75%
Новые ТЦ	-	66%	65%	72%	73%	75%
Прибыль от продажи объектов	-	-	-	-	450	8 949
Вариант 1. Продажа новых объектов и возврат инвестиций						
Чистый долг**	12 404	16 151	26 154	24 059	20 037	8 932
Долг к ЕБИТДА	6,9	8,2	9,6	6,2	4,8	3,4
Вариант 2. Без продажи новых объектов и возврата инвестиций						
Чистый долг**	12 404	16 151	26 154	24 059	20 677	17 194
Долг к ЕБИТДА	6,9	8,2	9,6	6,2	4,8	3,8

IRR при продаже:

31,2%

по торговым
центрам

26,3%

по объектам
street-retail

* - По данным аудированной МСФО отчетности за 2016 год.

** - Остаток долга по облигациям и банковским кредитам за вычетом остатка свободных денежных средств.

КОНТАКТЫ



Генеральный директор

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» –

Алексей Юрьевич Панфилов

+7 495 785-17-88

Panfilov@garant-invest.ru

Управляющий директор по инвестициям и рынкам капитала

ООО Управляющая компания ФПК «Гарант-Инвест» –

Георгий Иосифьян

+7 495 650-90-03 доб. 123

Glosifyan@garant-invest.ru

127051, г. Москва

1-й Колобовский пер., д. 23

тел. +7 495 650-90-03

факс. +7 495 650-33-54

www.com-real.ru

www.garant-invest.ru